DE RETROVENDITIONE

Sagrada Congregação para a Propagação da Fé

Fonte: Ianuario Bucceroni, S.J. (ed.), *Enchiridion morale*, p. 117–118. Roma, 1900.

Tradutor do texto latino: Gustavo Petrônio Toledo.

Descrição: O texto da Propaganda Fidei aborda a licitude do contrato de retrovenda — pelo qual o comprador se obriga a revender um bem ao vendedor original —, examinando em que condições tais pactos são lícitos e quando degeneram em usura dissimulada. Para isso, estabelece critérios rigorosos que assegurem a verdadeira intenção de compra e venda, evitando que o contrato se torne um mútuo larvado com lucro ilícito. Discute a necessidade de compensação dos ônus extrínsecos, a preservação da igualdade entre as partes, a justa determinação do preço no resgate e a transferência efetiva do domínio da coisa, com o comprador assumindo os riscos e gozando dos frutos, advertindo ainda que certas formas de retrovenda, especialmente quando envolvem bens frutíferos, podem mascarar operações usurárias.

1154. 1155. — Da retrovenda

O pacto de retrovenda, pelo qual o comprador ou possuidor se obriga a revender a coisa comprada ao vendedor, seja por cortesia, seja em razão de uma convenção estabelecida, ou ambas, com prazo quase sempre determinado, pode ser feito, e por si mesmo é lícito, isso é admitido por todos; pois, assim como o vendedor tem o poder de vender sua coisa absolutamente, ele também pode vendê-la com certo modo e pacto; e, da mesma forma, o comprador, com ou sem tal pacto, se estiver livre de todo ônus, desde que a igualdade de ambos seja mantida.

Para evitar, porém, a iniquidade da usura dissimulada, são comumente postas pelos teólogos certas condições, a saber:

1. Que nada seja feito em fraude usurária, e que haja verdadeira intenção de comprar e vender; caso contrário, já seria um mútuo implícito ou disfarçado, e o lucro daí proveniente seria usura. Daí que um preço baixo oferecido pelo comprador deveria ser retido por mais tempo; da mesma forma, se o comprador, habituado a outras usuras, não quisesse conceder um mútuo, mas sim comprar a coisa com pacto de retrovenda, suscitaria uma dúvida bem fundada, e isso despertaria cuidadosa atenção.

2. Que o ônus imposto seja compensado, pois todo ônus extrínseco ao contrato e avaliável em preço deve ser compensado, caso contrário, a igualdade e a justiça não são observadas; e, portanto, o preço deve ser reduzido se o comprador for obrigado a revender a coisa comprada ao vendedor, pois tal obrigação é um ônus avaliável em preço, visto que priva o comprador da faculdade de reter a coisa ou aliená-la a outrem; ao contrário, o preço deve ser aumentado se o vendedor for obrigado a resgatar (recomprar) a coisa vendida, caso o comprador o deseje, visto que esse ônus também é avaliável em preço e extrínseco à venda. Daí que a compra de uma coisa frutífera, feita sob a condição de que o vendedor seja obrigado depois a receber de volta sua coisa e a restituir ao comprador a totalidade do preço por ela recebido, retendo o comprador para si os frutos, poderia, ao menos na prática, suscitar suspeita de usura; pois, de fato, ela cheira a um mútuo virtual com lucro em favor daquele que, não querendo emprestar dinheiro a quem o procura, compra dele a vinha ou a casa, sob a condição de que seja resgatada após dois ou três anos pelo mesmo preço pelo qual foi comprada, retendo para si os frutos recebidos: pois tal pessoa não tem a intenção sincera de comprar, mas tão somente de dar dinheiro emprestado para recebê-lo de volta integralmente com lucro, o que é usurário.

3. Que a coisa não seja resgatada pelo mesmo preço pelo qual foi vendida anteriormente, mas que um modo mais equitativo seja observado neste ponto, para que o resgate do pacto não seja, por isso, usura, e que não se incorra em torpeza, isto é, que a coisa não seja restituída com igualdade de preço, mas com vantagem, o que é vício do homem e não da razão, sendo contrário à disposição da lei.

4. Que o comprador se torne verdadeiramente dono da coisa comprada, sujeitando-se ao seu risco, suportando seus encargos (o ônus), e recebendo os frutos que lhe são devidos; pois isso é, de fato, exigido pela natureza do contrato.

Sacra Congregatio de Propaganda Fide, 5 de março de 1860.

***

[Nota d'O Recolhedor: Em resumo, as quatro condições para a licitude da retrovenda são:

1. **Intenção sincera: Que não haja fraude usurária, mas sim uma intenção real de compra e venda.**
2. **Compensação de ônus: Que o preço seja ajustado para compensar a obrigação de revenda imposta.**
3. **Preço equitativo de resgate: Que a coisa não seja resgatada necessariamente pelo preço original, mas por um valor que mantenha a equidade.**

4. **Transferência real de domínio: Que o comprador se torne o verdadeiro proprietário, assumindo todos os riscos, encargos e o direito aos frutos da coisa.]**